

농지는 국민의 식량을 공급하는 귀중한 자원인만큼  
 소중하게 이용하고 보전해야 한다. 정부는 1949년 농지개혁  
 이후 지금까지 유지돼온 농지제도의 기본틀을  
 국제화·개방화 시대에 맞게 획기적으로 바꾸었다.  
 금년 1월 1일부터 시행에 들어간 농지법이 어떻게  
 달라졌는지 조목조목 알아본다.

# 새 농지법 어떻게 달라졌나

## 농지거래... 규제줄여 사고팔기 쉽게

● 교통·통신의 발달, 영농기술과 장비의 보급 등 영농여건이 변화함에 따라 농지개혁이후 약 50년 동안 유지해 온 농지취득시의 통작거리 20km 제한을 과감히 없앴다. 이제는 농사지을 의사와 능력만 있으면 거주지에 관계없이 농지를 살 수 있다. (6개월 사전거

주 요건은 '94.5월에 폐지하였다)

● 지금까지는 농사를 직접 지을 경우에만 농지를 살 수 있었다. 앞으로는 농작업의 일부를 남에게 맡겨 농사지어도 농지를 가질 수 있다. 그러나 농작업의 일부를 남에게 맡기려면 작목별로 최소한 주요농작업의 1/3 이상 또는 1년중 30일 이상은 본인이나 가족세대원이 직접 영농에 종사해야 한다. 농지취득후 이 조건을 지키지 않으면 농지를 처분해야 한다.

● 종래의 농지매매증명을 농지취득자격증명으로 명칭을 바꾸고 발급 절차를 간소화하였다. 종전에는 농지를 사고 파는 사람 모두 함께 농지매매증명을 신청해야 했으나, 앞으로는 농지를 사는 사람만 농지 소재지를 관할하는 농지관리위원회 위원 2인의 확인을 받아 시·구·읍·면장으로부터 농지취득자격증명을 발급받으면 된다.

## 농지소유... 얼마든 늘릴 수 있다

● 대규모 기계화영농이 가능한 농업진흥지역 안의 농지는 소유상한을 아예 없앴으로써 규모를 늘려 경쟁력을 키울 수 있도록 하였다.

그러나 농업진흥지역 밖의 농지는 투기방지를 위해 현행과 같이 3ha(약 9,000평)의 소유상한을 유지하되, 농사를 더 잘 짓기 위해 필요한 경우에는 시장·군수의 허가를 받아 5ha(약 15,000평)까지 소유할 수 있도록 하였다.

● 농사를 전문으로 짓는 회사가 많이 생겨, 이들의 첨단 경영방식이 인근전업농가에 확산될 수 있도록 농업회사법인에게도 농지소유를 허용하였다. 그러나 농지를 가질 수 있는 농업회사법인은 상법상의 유한·합

규제줄이고  
사후관리 강화  
관련법을 통합  
국민불편 해소

명·합자회사(주식회사 제외)로서 농업인이 자본금의 1/2이상을 출자하고 농업인이 대표가 되어야 한다.

●영농여건이 나빠 농업용으로 활용하기 어려운 한계농지는 시장·군수나 농어촌진흥공사에서 개발하여 일반국민에게 분양한다. 이러한 농지는 누구든지 1,500m<sup>2</sup>(약450평)까지 구입하여 텃밭이 딸린 전원주택으로 가꿀 수 있으며, 이 경우 자기의 농업경영에 이용하지 않아도 처분의 무가 면제된다.

**한계농지개발... 산업용지 확보 쉬워졌다**

●준농림지역중 영농조건이 좋지 않은 일정지역을 농어촌산업지구로 지정하고, 이 지역안에서는 누구든지 신고만으로 농지를 전용할 수 있도록 함으로써 다양한 2·3차 산업시설이 농어촌에 많이 들어설 수 있도록 하였다. 이에따라 농업인들은 농외소득을 늘리고 기업은 부족한 산업용지를 쉽게 확보하게 되며, 산업시설을 한곳으로 모으면 다른 농지가 무분별하게 훼손되는 것도 막을 수 있다.

●지금까지는 농지를 구입하여 전용허가를 받고, 공장을 지은 후 토지소유권을 이전하는데 길게는 2~3년이 걸렸다. 이제는 농지전용허가를 받으면 곧바로 농지소유자격을 부여, 이와같은 불편을 해소하였다.

●전용허가를 받은 농지는 소유상한을 적용하지 않으므로, 필요한 만큼 산업용지를 확보할 수 있다. 또한 농지취득자격증명 발급시 농지관리위원회 확인절차도 생략하였다.

**농지관리... '96. 1. 1 이후 취득농지는 농사 인자이면 처분해야**

●'96. 1. 1 이후 취득한 농지를 자기의 농업경영에 이용하지 않으면 1년 이내에 의무적으로 처분해야 한다. 만일 처분기간내에 처분하지 않을 경우 시장·군수는 6개월 이내에 처분토록 명령을 내리게 되고 이 명령을 이행하지 않으면 공시지가의 20%에 해당하는 이행강제금이 매년 반복해서 부과된다.

●처분명령을 받은 농지소유자는 농어촌진흥공사에 매수를 청구할 수 있으며, 이때 농어촌진흥공사는 공시지가를 기준으로 당해농지를 매수한다.

●그러나 농지법 시행('96. 1. 1)이전부터 가지고 있던 농지와 1ha(약 3,000평)미만의 상속받은 농지, 8년이상 영농한 사람이 이농 당시 소유하던 1ha미만의 농지 등은 처분하지 않아도 된다.

**농지임대차... 장집등 불가피한 경우엔 허용**

●헌법상의 경자유전을 실현하기 위해 농지임대차는 법률이 정하는 특별한 경우에 한해 허용된다.

농업구조개선 통해  
국제경쟁력 강화  
농지거래 활성화  
속진기대

임대차가 허용되는 농지는 법시행('96.1.1)이전부터 가지고 있던 농지, 상속이나 이농으로 인한 1ha(약 3,000평)미만의 농지, 징집·질병등 부득이한 사유로 인해 일시적으로 농사를 짓지 못하는 사람이 소유하는 농지 등이다.

- 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 하고, 기간은 임차료가 하락하는 추세를 감안하여 3년이상에서 1년이상으로 줄였다. 그러나 다년생식물을 재배하거나 농업용시설을 설치하여 농작물을 경작하는 경우에는 3년이상으로 할 수 있다.

- 농지를 정당한 사유없이 놀리는 경우에는 시장·군수가 대리경작자를 지정하여 그 농지에서 농사짓게 할 수 있도록 하였다. 이때 해당농지의 임차료는 생산액의 10%이다.

**농지이용... 지역별 계획수립 증진사업추진**

- 시·군·구별로 농지면적이 3천ha이상인 지역은 농지의 시대별·용도별 이용계획을 수립하여 농지를 체계적으로 이용하고 보전할 수 있도록 하였다(예:경종농업·시설농업·과수·축산지구 등). 이에따라 전국 230개 시·군·구중 149개 지역에서 농지이용계획을 수립하게 된다.

또한 농지면적이 3천ha이하인 지역도 필요한 경우에는 농지이용계획을 수립할 수 있다.

- 농지매매, 교환·분합, 장기임대차사업을 종합적으로 추진하는 농지이용증진사업을 시행하여 규모화된 전업농이 하루빨리 육성되도록 하였다.

**농지보전... 식량확보에 필수농지는 반드시 보전**

- 쌀등 국민식량 확보에 필요한 농지는 반드시 보전하기 위해 전체농지의 약 50%에 해당하는 1백3만4천ha를 농업진흥지역으로 지정·관리하고 있다. 앞으로도 농업인이 희망하는 지역은 계속 농업진흥지역으로 편입시켜 나가게 된다.

- 농업진흥지역에 대해서는 생산기반투자를 집중, 빠른 기간내에 경지정리를 완료하고 이중 20만ha는 3천평 단위의 대구획으로 재정리할 계획이다. 또한 농업진흥지역내에서는 농지소유상한을 없애 규모를 얼마든지 늘릴 수 있도록 하였으며, 농지구입자금·산지유통시설 등도 우선적으로 지원토록 하였다.

- 농업진흥지역 밖의 농지에는 공해배출시설의 대부분의 시설 설치를 허용, 개발과 보전을 조화시켜 나간다. 그러나 무분별한 농지훼손을 막기 위해 개발계획이 수립되어 있지 않거나 사회적으로 건전하지 못한 시설 등은 설치를 제한할 수 있도록 하였다. (예)1만 m<sup>2</sup>이상의 공동주택, 위락시설, 기타 시·군 조례로 정하는 시설(호화숙박시설 등) **농약정보**